



Paris, le 10 novembre 2017

**Légère baisse des revenus locatifs en part du Groupe de 1 %
sur les 9 premiers mois de l'année 2017 (baisse de 4 % sur une base consolidée IFRS)
issue principalement de la rotation des actifs et du marché immobilier marseillais**

Les revenus locatifs d'ANF Immobilier, sur une base consolidée et selon les normes IFRS, s'établissent à 36,8 millions d'euros au 30 septembre 2017. Cela représente une baisse de 4 % par rapport aux trois premiers trimestres de l'année 2016 issue principalement de la politique de rotation d'actifs de la foncière et d'un marché immobilier marseillais en demi-teinte. A périmètre constant, les revenus locatifs s'élèvent à 33,5 millions d'euros (30,6 millions d'euros en part du Groupe).

Les revenus locatifs du Patrimoine Conservé (à savoir le patrimoine autre que le portefeuille immobilier sous promesse synallagmatique de vente avec Primonial REIM, ce dernier étant nommé le « Patrimoine Cédé ») se répartissent désormais pour 81 % en bureaux, 2 % en commerces, 16 % en hôtels et pour le solde en autres surfaces, principalement des parkings. Les revenus locatifs tertiaires représentent ainsi 99 % des revenus.

Les revenus locatifs issus du Patrimoine Cédé représentent 12,9 millions d'euros selon les normes IFRS (et en part du Groupe). Retraité de ces derniers, les revenus locatifs d'ANF Immobilier « pro forma » (issus du « Patrimoine Conservé »), s'élèvent à 23,9 millions d'euros selon les normes IFRS et à 17,7 millions d'euros en part du Groupe.

Evolution des revenus locatifs à périmètre constant sur l'ensemble du portefeuille : diminution de 5 %

- 1) Patrimoine Cédé :
 - a) A Marseille, les revenus locatifs ont augmenté de +0,2 million d'euros. Cette tendance résulte d'une amélioration du taux d'occupation des logements sur l'année 2017 (+0,5 million d'euros, un solde positif de 54 logements nus loués sur les trois premiers trimestres et un taux de vacance évoluant de 29 % à fin septembre 2016 à 16 % à fin septembre 2017 pour les logements meublés). Elle vient compenser le départ d'enseignes situées rue de la République en raison de la suroffre actuelle de locaux commerciaux;
 - b) A Lyon, les revenus locatifs marquent une nette progression avec l'impact des commerces de l'opération Banque de France à hauteur de +0,4 million d'euros.
- 2) Patrimoine Conservé :
 - a) A Marseille, une baisse des revenus locatifs est constatée et résulte principalement du départ d'un locataire d'un immeuble de bureaux situé dans le quartier Euroméditerranée (-1,2 million d'euros);



- b) A Lyon, les revenus locatifs ont, quant à eux, diminué de -1,2 million d'euros en raison de l'impact mécanique du déménagement du groupe Adecco France de leur ancien siège à leur nouveau siège au Carré de Soie, détenu et développé par ANF Immobilier. Il est à noter que l'immeuble libéré par Adecco France bénéficie d'un permis de construire obtenu fin avril 2017 en vue d'une opération de restructuration d'envergure. A terme, plus de 22 000 m² de bureaux neufs, idéalement situés à proximité immédiate du parc de la Tête d'Or, seront édifiés;
- c) A Bordeaux, les revenus locatifs, issus des immeubles de bureaux situés dans le quartier des Bassins-à-Flot, sont stables.

Evolution des revenus locatifs liée aux changements de périmètre sur l'ensemble du portefeuille : hausse de 1 %

A Marseille, les revenus locatifs ont mécaniquement diminué de -0,8 million d'euros en raison de la vente d'un immeuble de bureaux à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie en fin d'année 2016.

De la même manière, les revenus locatifs provenant des actifs hôteliers ont diminué de -1,2 million d'euros en raison, principalement, de la cession des hôtels MGallery à Lyon et Adagio à Marseille à la même période (-1,6 million d'euros), cession partiellement compensée par la livraison de deux nouveaux hôtels : Allar à Marseille et Bobigny en région parisienne (+0,4 million d'euros).

A Lyon, les revenus locatifs sont en nette progression de +1,3 million d'euros. Cette croissance est issue de la livraison du nouveau siège du groupe Adecco France, plus de 13 000 m² situés au Carré de Soie, intervenue en septembre de l'année 2016 (+1,9 million d'euros) et est atténuée par des cessions éparées de lots de commerces et d'habitation historiques (-0,6 million d'euros).

A Bordeaux, les revenus locatifs seront renforcés, dès le second semestre 2018, par l'opération Quai 8.2, un développement à dominante tertiaire emblématique de 97 millions d'euros à proximité immédiate de la gare LGV.

A Toulouse, l'acquisition en mars 2017, de l'ensemble immobilier tertiaire Centreda de 16 150 m², à proximité immédiate du siège d'Airbus, contribue à une amélioration des revenus locatifs à hauteur de +1,0 million d'euros.

Perspectives

ANF Immobilier confirme son objectif de stabilité du Résultat Net Récurrent ajusté (après retraitement des impacts liés au Patrimoine Cédé et au changement de contrôle de la société), part du Groupe EPRA pour l'année 2017, un objectif cohérent avec son programme de rotation d'actifs et la cadence de ses développements.

Pour Emmanuelle Baboulin, Présidente du Directoire d'ANF Immobilier « ANF Immobilier poursuit son développement et marque un tournant avec la cession de la quasi-totalité de son patrimoine historique qui devrait intervenir au 4^{ème} trimestre. Elle fait le choix d'aller au bout de sa transformation en une foncière purement tertiaire et spécialiste des métropoles régionales. »



Synthèse

IFRS

Revenus locatifs <i>(Données publiées, normes IFRS en M€)</i>	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	20.9	0%	20.9
Commerces	5.9	-10%	6.5
Logements	5.3	10%	4.8
Hôtels	3.8	-23%	4.9
Autres (parkings)	0.9	-27%	1.2
TOTAL	36.8	-4%	38.3
<i>Part du Groupe</i>	<i>30.6</i>	<i>-1%</i>	<i>31.0</i>

Patrimoine Cédé

Revenus locatifs <i>(Données publiées, normes IFRS en M€)</i>	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	1.5	-3%	1.5
Commerces	5.4	7%	5.1
Logements	5.2	10%	4.7
Hôtels	-	N/A	-
Autres (parkings)	0.8	-16%	1.0
TOTAL	12.9	5%	12.3
<i>Part du Groupe</i>	<i>12.9</i>	<i>5%</i>	<i>12.3</i>

Patrimoine Conservé

Revenus locatifs <i>(Données publiées, normes IFRS en M€)</i>	Cumul T3 2017 M€	Variation	Cumul T3 2016 M€
Bureaux	19.4	1%	19.3
Commerces	0.5	-68%	1.5
Logements	0.1	-2%	0.1
Hôtels	3.8	-23%	4.9
Autres (parkings)	0.1	-69%	0.3
TOTAL	23.9	-8%	26.0
<i>Part du Groupe</i>	<i>17.7</i>	<i>-6%</i>	<i>18.7</i>



A propos d'ANF Immobilier

ANF Immobilier (ISIN FR0000063091) est une foncière d'investissement cotée, détenant un patrimoine diversifié de bureaux, commerces, hôtels et logements pour un montant de 1 milliard d'euros en France. Elle est une foncière de transformation, en métamorphose, tournée vers l'immobilier tertiaire, la création de valeur et l'accompagnement des métropoles régionales dynamiques. Elle est actuellement implantée à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse. Cotée sur Euronext Paris, ANF Immobilier est présente dans l'indice de référence immobilier EPRA.

<http://www.anf-immobilier.com>

Contact ANF Immobilier : Laurent Milleron

Tél : +33 1 44 15 01 11 - investorrelations@anf-immobilier.com

Contact Presse : Renaud Large

Tél : +33 1 58 47 96 30 - renaudlarge@havas.com